

Załącznik Nr 1  
do umowy Nr .....  
z dnia ..... roku.

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadaniu  
pn. „Termomodernizacja budynku szkoły podstawowej w Zawidowie - w formule  
zaprojektuj i wybuduj.”**

### **SPIS TREŚCI**

#### **Zawartość**

1. Cele usług Inspektora nadzoru.....	2
2. Zakres obowiązków Inspektora nadzoru .....	2
2.1. Wymagania ogólne .....	2
2.2. Szczegółowe obowiązki Inspektora nadzoru .....	2
3. Logistyka i harmonogram.....	6
3.1. Wymagania dotyczące terminów .....	6

## **1. Cele usług Inspektora nadzoru**

Celami głównymi są:

- Pomoc Gminie Miejskiej Zawidów w realizacji Projektu zgodnie z umową o dofinansowanie Projektu,
- Zapewnienie pełnobranżowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją Projektu w zakresie zarządzania technicznego, w tym pełnienie obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie robót budowlanych, instalacji elektrycznych zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w Polsce w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) dalej jako „ustawa Pb”, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), jak również dobrymi praktykami budowlanymi, inżynierskimi i architektonicznymi.

## **2. Zakres obowiązków Inspektora nadzoru**

### **2.1. Wymagania ogólne**

Przedmiotem zamówienia są usługi gwarantujące realizację celów określonym w pkt. 2 niniejszego OPZ.

Przy wykonywaniu swoich obowiązków Inspektor nadzoru jest zobowiązany ściśle współpracować z Zamawiającym i jego personelem, uwzględniając wymagania instytucji, z których środków finansowana będzie realizacja Projektu, jak również wymagania wszelkich innych instytucji zaangażowanych w realizację Projektu.

Inspektor nadzoru zobowiązany jest również do wykonywania wszystkich czynności i zadań nie wskazanych szczegółowo w niniejszym OPZ, a które będą konieczne do prawidłowej realizacji Umowy i Umowy na roboty budowlane oraz zabezpieczenia interesów Zamawiającego.

Inspektor nadzoru reprezentuje Zamawiającego i działa w jego imieniu w zakresie określonym przez Zamawiającego, za wyjątkiem postępowań sądowych i reprezentacji prawnej.

### **2.2. Szczegółowe obowiązki Inspektora nadzoru**

- 1) Nadzór inwestorki nad robotami budowlanymi, zarządzanie i koordynacja dostaw:
  - a. Złożenie przez Inspektora nadzoru oświadczenia o podjęciu obowiązków w dniu podpisania umowy,
  - b. Kompletnie analizy sytuacji w trakcie realizacji robót budowlanych, analiza ryzyk w zakresach technicznym, terminowym i finansowym. Propozycje eliminacji zagrożeń wraz z uzasadnieniem, projekty korespondencji do Wykonawcy i propozycje innych działań zmierzających do ochrony interesów Zamawiającego i prawidłowej realizacji Projektu. Analiza korespondencji Wykonawcy i

przedstawienie Zamawiającemu wniosków wraz z propozycjami stanowiska Zamawiającego,

- c. Wykonywanie czynności opisanych w pkt. 2.2 ppkt. 1 lit. b także w stosunku do innych uczestników procesu inwestycyjnego (podwykonawców, dalszych podwykonawców, dostawców mediów, urzędów, instytucji nadzorujących itp.),
- d. Reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez osoby upoważnione do podejmowania decyzji dot. zagadnień technicznych i ekonomicznych tej budowy w ramach dokumentacji projektowej i ustawy Pb oraz Umowy na roboty,
- e. Opiniowanie w uzgodnieniu z autorem projektu i Kierownikiem budowy ewentualnych i koniecznych poprawek w dokumentacji projektowej pod warunkiem, że nie spowodują one zwiększenia kosztu nadzorowanych robót budowlanych, nie będą miały wpływu na zasadnicze rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i instalacyjne oraz nie spowodują pogorszenia użyteczności obiektu lub jego wpływu na środowisko naturalne,
- f. Koordynacja dostaw nowego wyposażenia (sprawdzenie parametrów urządzeń, ilości, nadzór nad montażem),
- g. Zatwierdzanie rozwiązań zamiennych i dodatkowych,
- h. Kontrola wykonywania przez Wykonawcę badań archeologicznych,
- i. Sprawowanie kontroli przebiegu budowy w zakresie wymaganym od nadzoru inwestorskiego w ustawie Pb oraz niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego, w tym:
  - kontrolowanie jakości wykonanych robót, wbudowanych elementów i stosowanych materiałów, zgodności robót z warunkami pozwolenia na budowę, zgłoszeń robót budowlanych, przepisami techniczno-budowlanymi, normami państwowymi, zasadami bezpieczeństwa obiektu w toku budowy i przyszłego użytkowania oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - zatwierdzanie materiałów budowlanych i instalacyjnych, urządzeń oraz dostaw, sprawdzanie jakości dokumentów, zezwoleń, deklaracji zgodności, certyfikatów itp. przed wbudowaniem materiałów w celu uniknięcia użycia materiałów uszkodzonych, nie posiadających certyfikatów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wadliwych i nie dopuszczonych do obrotu,
  - organizowanie testów jakości przez specjalistyczne instytuty, jeżeli jest to potrzebne, na prośbę Zamawiającego i w przypadku, gdy wynika to z odrębnych przepisów,
  - kontrolowanie zgodności wykonania robót z pozwoleniem na budowę, dokumentacją projektową,
  - kontrolowanie zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz informowanie Zamawiającego o postępach robót budowlanych lub ich braku i wszelkich okolicznościach, które mogą mieć wpływ na wydłużenie terminu realizacji inwestycji i terminów pośrednich wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego,

- bieżące informowanie Zamawiającego o zaistnieniu nadzwyczajnych sytuacji na budowie tj. wstrzymania robót, wystąpienia robót nieprzewidzianych oraz niezbędnych do wykonania, wykonywania robót przez Wykonawcę niezgodnie z pozwoleniem na budowę, dokumentacją projektową,
- kontrolowanie jakości i wartości wykonanych robót w trakcie realizacji i przed odbiorem zakończonego przedmiotu umowy lub jakiegokolwiek jego skończonej części,
- kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót oraz potwierdzenie w dzienniku budowy zapisów Kierownika budowy o gotowości obiektu lub jego części do odbioru oraz należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy,
- przeprowadzanie regularnych inspekcji placu budowy sprawdzających jakość wykonania robót i wbudowane materiały zgodnie z Umową na roboty oraz dobrą praktyką inżynierską – minimum raz w tygodniu przez każdego z inspektorów branżowych oraz stawianie się na każde wezwanie Zamawiającego i Wykonawcy,
- niezwłoczne zawiadamianie Zamawiającego o wystąpieniu niezależnych od Inspektora nadzoru okoliczności ograniczających okresowo pełną dyspozycyjność Inspektora nadzoru,
- rozstrzyganie z Kierownikiem budowy wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu bądź rzeczoznawców,
- każdorazowo zawiadamianie właściwego organu nadzoru urbanistycznego i budowlanego o wypadkach naruszenia ustawy Pb,
- sprawdzanie robót podlegających zakryciu lub zanikających,
- stwierdzanie wykonania przez służbę geodezyjną pomiarów inwentaryzacyjnych, a także sprawdzanie zgodności usytuowania obiektów z projektem technicznym,
- uczestniczenie w przeprowadzanych przez Wykonawcę próbach oraz odbiorach instalacji i urządzeń,
- stwierdzanie aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustalenia ilości, jakości i wartości w zakresie niezbędnym do rozliczenia z Zamawiającym (szczegółowa inwentaryzacja),
- organizowanie i prowadzenie wraz z Zamawiającym, Kierownikiem budowy, Kierownikami robót i inspektorami nadzoru branżowymi cyklicznych – 2 (słownie: dwa) razy w tygodniu rad budowy oraz przygotowanie notatek w celu umożliwienia podejmowania decyzji dotyczących każdego zagadnienia, które wpływa na postęp robót, sporządzanie protokołów ze spotkań,

- sprawdzanie kompletności przedstawionych przez Wykonawcę dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do przeprowadzenia odbioru,
- uczestniczenie w czynnościach odbioru obiektu lub robót,
- potwierdzanie rzeczywiście wykonanych robót na podstawie ich obmiaru, do weryfikacji których Zamawiający zastrzega sobie prawo,
- uczestniczenie w komisjach do stwierdzenia ujawnionych usterek oraz kontrolowanie usunięcia tych usterek przez Wykonawcę,
- zatwierdzanie proponowanych metod wykonywania robót budowlanych, włączając w to roboty tymczasowe zaproponowane przez Wykonawcę,
- dokonywanie analizy zasadności robót dodatkowych i zamiennych, zaproponowanych przez Wykonawcę wraz z weryfikacją ich wartości, kompleksowe konsultacje w sprawie aneksów o roboty dodatkowe, ocena dopuszczalności ww. zmian w świetle ustawy Pzp,
- ocena i pomoc Zamawiającemu w rozstrzygnięciu wszelkich roszczeń lub wątpliwości oraz problemów pojawiających się podczas robót, zapobieganie sporom i opóźnieniom, gdy jest to wykonalne.

## 2) Rozliczenia finansowe i zakończenie inwestycji:

### a. Rozliczenia z Wykonawcą:

- Rozliczenie zadania inwestycyjnego w zakresie robót nadzorowanych w układzie i terminie uzgodnionym z Zamawiającym,
- Sprawdzanie faktur Wykonawcy oraz dokumentów załączonych, stanowiących podstawę do zapłaty przez Zamawiającego faktur,
- Kontrola i rekomendacje Zamawiającemu płatności dla Wykonawcy,
- Przejęcie od Wykonawcy dokumentów związanych ze zleceniem przez niego robót podwykonawcom i dalszym podwykonawcom oraz zapewnienie Zamawiającemu ochrony przed ryzykiem związanym z art. 647<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.),

### b. Przekazanie do użytkowania:

- Sprawdzenie kompletności dokumentacji niezbędnej do pozwolenia na użytkowanie,
- Nadzór nad prawidłowością wykonywania obowiązków Wykonawcy w trakcie postępowania o uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- Uczestnictwo i nadzór nad odbiorami związanymi z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

### c. Usługi w zakresie gwarancji na roboty budowlane:

- Świadczenie usług w trakcie okresu zgłaszania wad po zakończeniu robót poprzez uczestnictwo w nadzorowaniu inspekcji gwarancyjnych, końcowych akceptacji i rozwiązywaniu sporów poprzez: regularne inspekcje wad usuwanych przez Wykonawcę,
- Uczestnictwo w corocznych przeglądach gwarancyjnych (w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego),

- Uczestnictwo w odbiorze przed upływem okresu gwarancji na roboty budowlane,
- Pomoc w egzekwowaniu od Wykonawcy przez Zamawiającego uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji na wykonane roboty poprzez przygotowanie opinii na temat wad i usterek powstałych w okresie rękojmi i gwarancji.

### **3. Logistyka i harmonogram**

#### **3.1. Wymagania dotyczące terminów**

Inspektor nadzoru będzie organizować swoją pracę i pracę inspektorów nadzoru branżowych w taki sposób, aby czynności Inspektora nadzoru były wykonywane w terminach określonych w Umowie, niniejszym OPZ oraz Umowie na roboty.

Ponadto działania Inspektora nadzoru nie mogą powodować opóźnień lub wstrzymania wykonywania robót.